

मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी.)
चाळींचा पुनर्विकास करण्याबाबत

महाराष्ट्र शासन

गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्र. विविचा-२००७/ प्र.क्र.५१ (भाग-१)/ गृनिप

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई- ४००० ३२,
दिनांक:- ३० मार्च, २०१६

प्रस्तावना

तत्कालिन मुंबई विकास विभागाने सन १९२१-१९२५ च्या दरम्यान मुंबईतील वरळी, नायगांव, ना.म. जोशी मार्ग व शिवडी येथे एकूण २०७ चाळी बांधल्या आहेत. सदर चाळी खुप जुन्या झालेल्या असल्यांने त्यांचा पुनर्विकास करण्याचे शासनाच्या विचाराधीन होते.

शासन निर्णय

१. मुंबई विकास विभाग (बी.डी.डी) चाळींच्या पुनर्बांधणी/पुनर्विकासाबाबत तत्कालीन मंत्रिमंडळाने दिनांक २४.०७.१९९९, दि. २१.०९.१९९९ व दि. ०४.१०.१९९९ च्या बैठकांमध्ये घेतलेले सर्व निर्णय रद्द करण्यांत येत आहेत.

२. बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासाकरिता बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये स्वतंत्र विनियम अंतर्भूत करण्यांत येईल व त्यामध्ये बी.डी.डी. चाळीतील पात्र भाडेकरुना पुनर्विकासानंतर अनुज्ञेय करावयाच्या सदनिकांचे क्षेत्रफळ, बी.डी.डी. चाळी परिसरातील मोकळ्या जागांवर असलेल्या झोपडीसहश्य बांधकामे, स्टॉल्स/दुकाने, सामाजिक/ शैक्षणिक/ वाणिज्यिक संरक्षा यांचे पुनर्वसन इ. संदर्भात आवश्यक तरतुदी करण्यांत येतील. या अनुषंगाने आवश्यक अधिसूचना/आदेश नगर विकास विभागाने निर्गमित करावे.

३. बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासाचा प्रकल्प योग्यरितीने राबविण्यासाठी म्हाडास मार्गदर्शन करण्यासाठी राज्याचे मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखाली खालीलप्रमाणे शक्ती प्रदत्त समिती गठीत करण्यांस मान्यता देण्यांत येत आहे:-

१) मुख्य सचिव	अध्यक्ष
२) अपर मुख्य सचिव, सार्वजनिक बांधकाम विभाग	सदस्य
३) अपर मुख्य सचिव, गृह विभाग	सदस्य
४) अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग	सदस्य
५) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका	सदस्य
६) प्रधान सचिव, गृहनिर्माण विभाग	सदस्य
७) प्रधान सचिव (महसुल), महसूल व वन विभाग	सदस्य
८) प्रधान सचिव (नवि-१) नगरविकास विभाग	सदस्य
९) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग	सदस्य
१०) प्रधान सचिव, विधी व न्याय विभाग	सदस्य
११) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा	सदस्य सचिव

शक्ती प्रदत्त समितीची कार्यकक्षा

- १) म्हाडामार्फत राबविण्यांत येणा-या बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकास प्रकल्पांचे नियंत्रण करणे व वेळोवेळी आढावा घेणे.
- २) म्हाडाने सदर प्रकल्पाकरिता विहित पद्धतीचा अवलंब करून निवड केलेल्या वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागाराच्या लघुयादीतून एका वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागाराची अंतिम नियुक्ती करणे.
- ३) नगर विकास विभागाकडून अंतिम करण्यांत आलेल्या विकास नियंत्रण नियमावलीतील नवीन विनियमातील तरतूदीनुसार वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागाराने तयार केलेल्या मास्टर प्लॅनची छाननी करून मास्टर प्लॅन अंतिम करणे.
- ४) पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी जागतिक स्तरावर निविदा मागवून पुनर्विकास इमारतीच्या बांधकाम ठेकेदाराची नियुक्ती करण्याच्या म्हाडाच्या प्रस्तावाची छाननी करून त्यास मान्यता देणे.
- ५) नवीन विनियमानुसार प्रोत्साहनात्मक उपलब्ध होणा-या विक्रीयोग्य बांधकाम क्षेत्रफळावर म्हाडाकडून बांधण्यांत यावयाच्या अत्यल्प, अल्प, मध्यम व उच्च उत्पन्न गटांच्या घरांचे प्रमाण निश्चित करणे व ती घरे खुल्या बाजारात विकण्यास म्हाडास परवानगी देणे.
४. बी.डी.डी. चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (म्हाडा) यांना सुकाणू अभिकरण (Nodal Agency) म्हणून नियुक्ती करण्यात येत आहे. सदर प्रकल्पाकरिता **म्हाडाची कार्यकक्षा** खालीलप्रमाणे असेल:-
- १) सदर प्रकल्पाकरिता विहित पद्धतीचा अवलंब करून वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागाराची नियुक्ती करण्याची प्रक्रिया करणे आणि वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागाराची अंतिम नियुक्ती मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील शक्ती प्रदत्त समितीच्या मान्यतेने करणे.
- २) बी.डी.डी. चाळींचे अचुक क्षेत्र, नकाशे व आराखडे शासनाच्या विविध यंत्रणांकडून निश्चित करून घेणे
- ३) नगरविकास विभागाकडून अंतिम करण्यांत आलेल्या बी.डी.डी. चाळींसाठीच्या नवीन विनियमातील तरतूदीनुसार वास्तुशास्त्रज्ञ सल्लागारामार्फत मास्टर प्लॅन तयार करून घेणे व त्यास मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखालील शक्ती प्रदत्त समितीची मान्यता घेऊन पुढील कार्यवाही करणे.
- ४) सविस्तर प्रकल्प अहवाल (DPR) तयार करून त्यास मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील शक्ती प्रदत्त समितीची मान्यता घेणे व म्हाड अधिनियमातील तरतूदीनुसार अंमलबजावणी करणे.
- ५) बी.डी.डी. चाळींचा पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी जागतिक स्तरावर निविदा मागवून पुनर्विकास इमारतीच्या बांधकाम अभिकरणाची (Construction Agency) नियुक्ती करण्याची कार्यवाही मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखालील शक्ती प्रदत्त समितीच्या मान्यतेनुसार करणे.

६) प्रकल्पाच्या प्रत्यक्ष कामाचे नियंत्रण व पर्यवेक्षण करणे आणि गुणवत्ता तपासणी करणे.

७) पुनर्विकास प्रक्रियेदरम्यान उद्भवणा-या अनुषंगिक बाबींवर निर्णय घेणे.

८) मुख्य सचिव यांच्या अध्यक्षतेखालील शक्ती प्रदत्त समितीकडून तसेच शासनाकडून वेळोवेळी देण्यांत येणा-या आदेशांचे अनुपालन करणे.

५. वरळी, नायगांव व ना.म. जोशी मार्ग येथील बी.डी.डी. चाळींची महाराष्ट्र शासनाच्या नावे असलेली जागा म्हाडाच्या नावे नाममात्र दराने वर्ग करण्यास शासनाची मान्यता देण्यांत येत आहे. या अनुषंगाने आवश्यक कार्यवाही महसुल विभागाने करावी.

६. शिवडी येथील बी.डी.डी. चाळी मुंबई पोर्ट ट्रस्टच्या जागेवर असल्याने सदर चाळींचा पुनर्विकास प्रस्तावात समावेश करण्यासाठी केंद्र शासनाकडून सहमती प्राप्त झाल्यास त्या चाळींचाच अंतर्भाव पुनर्विकास प्रक्रियामध्ये करण्यांत येईल.

७. काही शासकीय विभागांना बी.डी.डी. चाळींतील काही इमारतींमध्ये सेवा निवासस्थाने म्हणून काही सदनिका भाडेदारीने देण्यांत आलेल्या आहेत. बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासानंतर तेवढ्या पुनर्वसन सदनिका संबंधित शासकीय विभागांना (प्रशासकीय विभागांना) उपलब्ध करून देण्यांत येतील.

८. बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासासाठी प्राप्त लाभार्थींची पात्रता निश्चित करणे व अन्य अनुषंगिक बाबींसाठी यंत्रणा निर्माण करणे आवश्यक आहे. महाराष्ट्र झोपडपटटी (सुधारणा, निर्मूलन व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ नुसार मुंबईतील उपजिल्हाधिकारी (अतिक्रमण/निष्कासन) हे सदर अधिनियमातील वरील प्रकारच्या कर्तव्यासाठी सक्षम प्राधिकारी आहेत. त्यांना बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासासाठी प्राप्त लाभार्थींची पात्रता निश्चित करणे व अन्य अनुषंगिक बाबींसाठी सक्षम प्राधिकारी म्हणून तसेच अतिरिक्त जिल्हाधिकारी (अतिक्रमण/निष्कासन) यांना अपिलिय प्राधिकारी म्हणून अधिसूचित करण्यास शासनाची मान्यता देण्यात येत आहे.

९. अनधिकृत धार्मिक स्थळांचे नियमितीकरण/निष्कासन/स्थलांतरण करण्यासंदर्भात गृह विभागाच्या दि. ०५.०५.२०११ तसेच दि. १८.११.२०१५ च्या शासन निर्णयान्वये तरतूदी करण्यांत आल्या आहेत. बी.डी.डी चाळींतील धार्मिक स्थळांच्या संदर्भात वरील निर्णयानुसार गृह विभागाने कार्यवाही केल्यानंतर नियमित धार्मिक स्थळांचा पुनर्विकास प्रस्तावामध्ये समावेश करण्यांत येईल.

१०. बी.डी.डी. चाळींच्या पुनर्विकासानंतर प्राप्त होणा-या निव्वळ नफयाचे वाटप महाराष्ट्र शासन व म्हाडा यांच्यामध्ये ७०:३० याप्रमाणात करण्यास शासनाची मान्यता देण्यांत येत आहे.

११. महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाला (म्हाडा) या प्रकल्पासाठी अभिन्यास मंजुरी व इमारत आराखडे मंजुरी/ बांधकाम परवाना (Building Plan Approval) प्रदान करण्याचे अधिकार निहीत करण्यात येत आहेत. या अनुषंगाने आवश्यक अधिसूचना /आदेश नगर विकास विभागाने निर्गमित करावे.

१२. हा शासन निर्णय राज्य शासनाच्या वित्त विभाग, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, महसुल व वन विभाग, नगर विकास विभाग व गृह विभागाचे अभिप्राय विचारात घेऊन राज्यमंत्रिमंडळाने घेतलेल्या निर्णयास अनुसरुन निर्गमित करण्यांत येत आहे.

हा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यांत आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०१६०३२८१६२६३६७००९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यांत येत आहे.,
महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावांने,

(म. रा. पारकर)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

- १) मा. राज्यपालांचे सचिव, राजभवन, मुंबई (पत्राने)
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ३) मा. मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ४) मा. राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ५) मा. विरोधी पक्ष नेता, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,
विधान भवन, मुंबई.
- ६) मा. विरोधी पक्ष नेता, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, विधान
भवन, मुंबई.
- ७) सर्व विधानसभा/विधानपरिषद सदस्य,
- ८) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
- ९) सर्व प्रशासकीय विभागांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव
- १०) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
- १०)उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा, मुंबई
- ११) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र-१, मुंबई.
- १२) महालेखापाल (लेखापरिक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई.
- १३) पोलिस महासंचालक, महाराष्ट्र राज्य, मुंबई.
- १४) पोलीस आयुक्त, मुंबई.
- १५) निवासी लेखापरिक्षा अधिकारी, मुंबई
- १६)गृहनिर्माण विभागातील सह सचिव/उपसचिव/अवर सचिव/कक्ष अधिकारी.
- १७) निवड नस्ती.